

Neubau MFH Casa Badugn, Via Latis, Disentis/Mustér

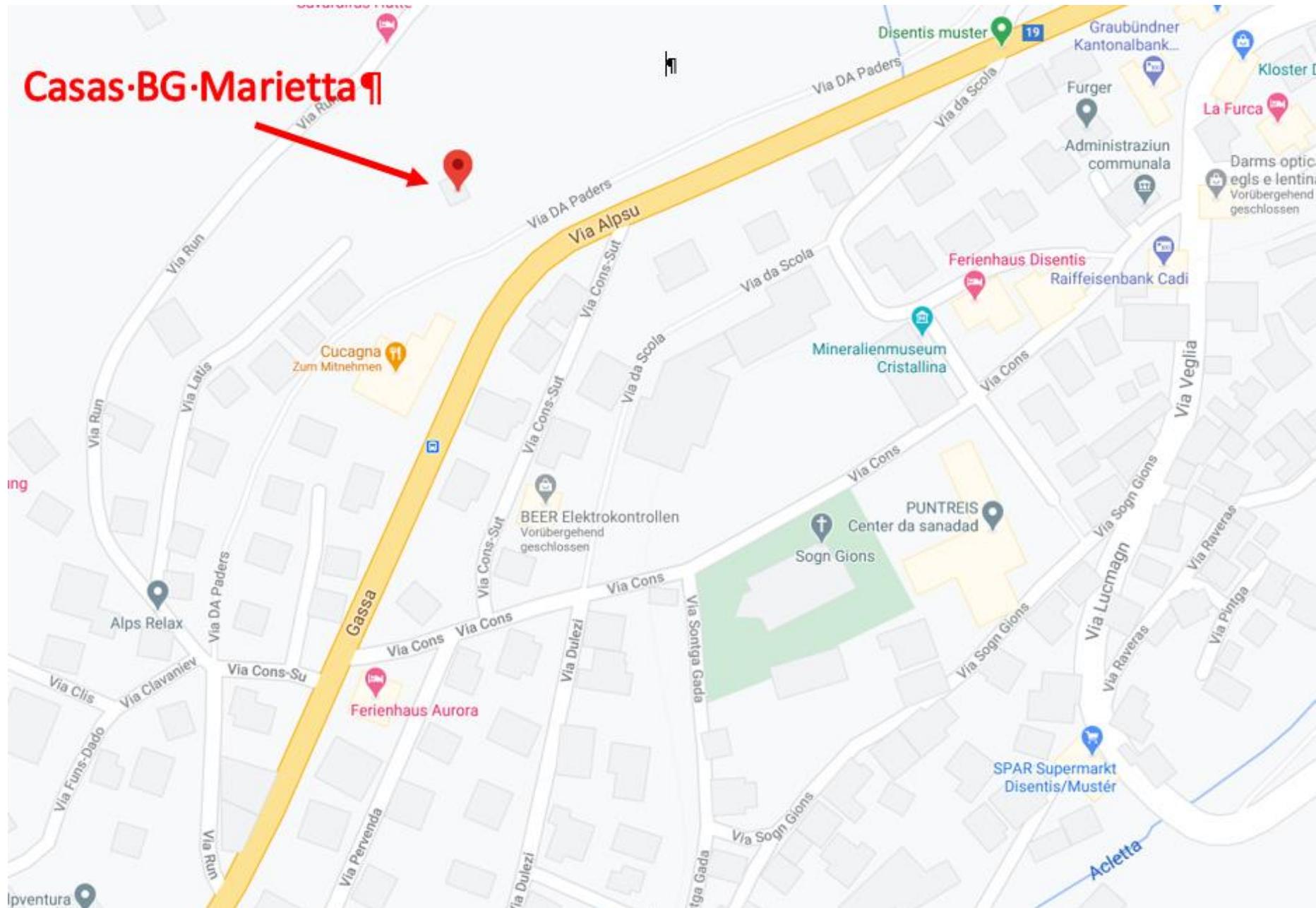
3 ½ Zimmer-Erstwohnungen (Nutzung nur mit Schriften vor Ort)



Info und Verkauf:

Durschei Fiduziaria SA, Via Lucmagn 7, 7180 Disentis/Mustér, Tel: 081 936 46 00, treuhand@durschei.ch www.durschei.ch

Casas·BG·Marietta ¶



Mehrfamilienhäuser BG Marietta - Casas Schiember und Badugh in Disentis

Lage und Umgebung

Das Neubauprojekt mit insgesamt 14 **Erstwohnungen (Nutzung nur mit Schriften vor Ort)**, verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser befindet sich an schönster Lage im Zentrum von Disentis mit unverbaubarer Aussicht auf den Medelsergletscher und die Bündner Bergwelt. Durch die Hanglage und südliche Ausrichtung ergibt sich für die Wohnungen eine optimale Besonnung.

Das schneesichere Skigebiet von Disentis erreichen Sie bequem mit dem kostenlosen Ortsbus, welcher in Gehdistanz liegt (Haltestelle 100 m vom Haus entfernt). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Disentis ist von Zürich über Chur oder über den Oberalppass erreichbar. Von Mailand her kommt man in 2 ½ Stunden über den Lukmanierpass, welcher ganzjährig geöffnet ist.

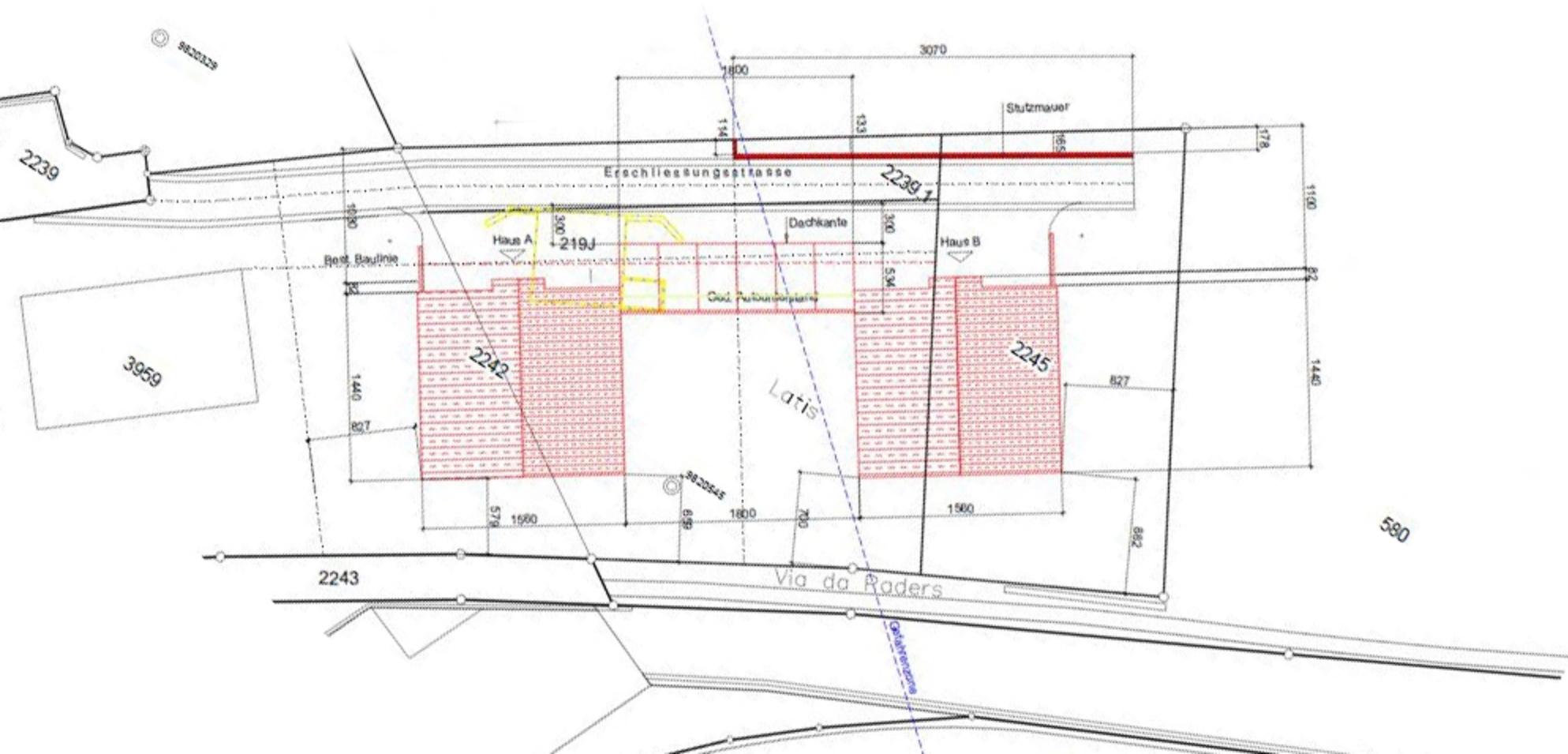
Die Wohnungen

Mit dem Personenlift gelangen Sie direkt vom Autoparkplatz in Ihre Wohnetage. Die Wohnungen verfügen über ein zeitgerechtes Design und ermöglichen durch den hochwertigen Ausbaustandard ein modernes und komfortables Wohnerlebnis. Dazu gehört auch eine eigene Waschmaschine/Tumbler in den Wohnungen. Der grosszügige gedeckte Balkon sorgt für Privatsphäre und Witterungsschutz.

Energie und Umwelt

Minergiestandard (ohne Zertifikat)

Die zwei Mehrfamilienhäuser Casa Schiember und Badugh werden in der MINGERGIE Bauweise (ohne Komfortlüftung) gebaut. Die grosszügige Dimensionierung der Dämmstoffe gewährleistet eine hervorragende Dämmleistung. Die mittels Fernwärme aus Holzschnitzel gelieferte Energie für Wärme und Warmwasser, welche über die Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Räumen verteilt wird, garantiert ein behagliches Raumklima.



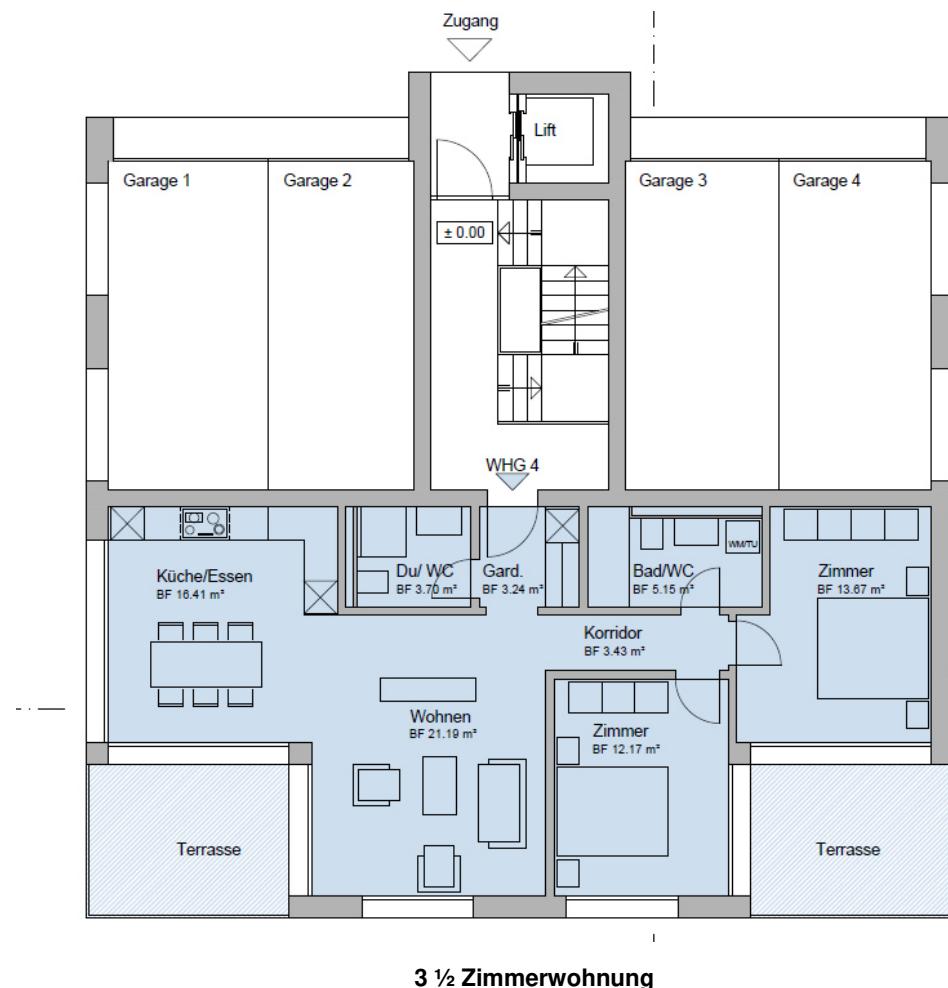
Erdgeschoß
MFH BG Marietta



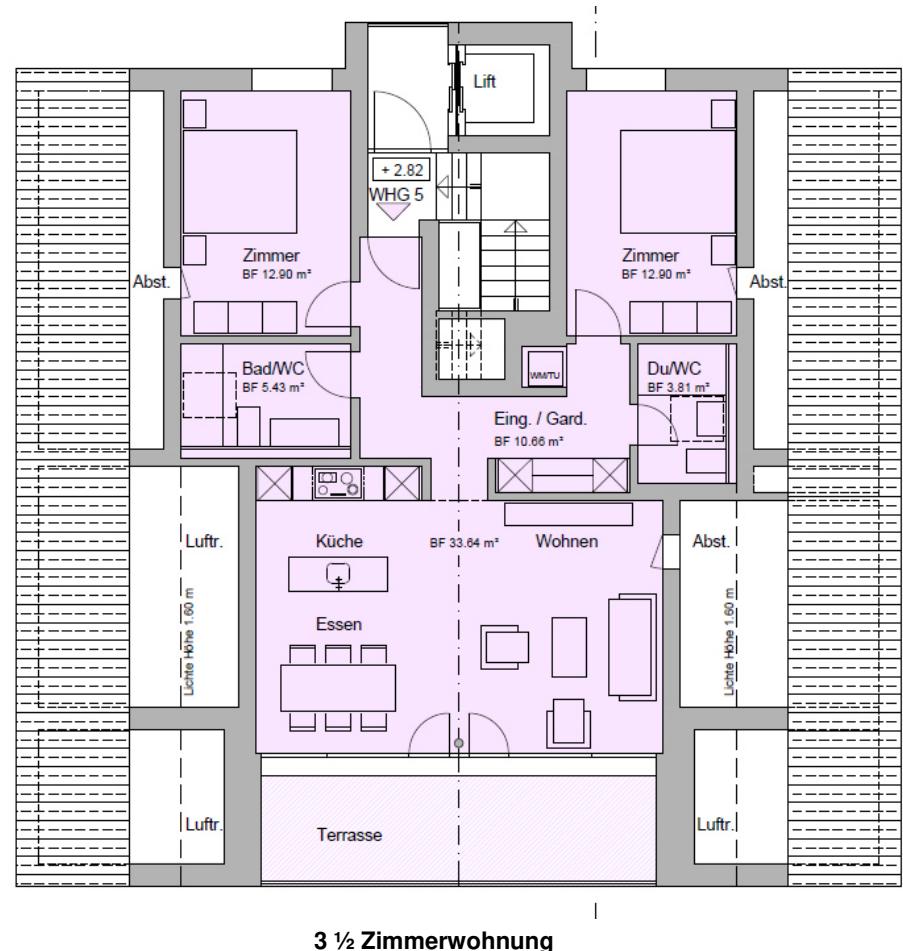
1.+ 2. Obergeschoß
MFH BG Marietta



2. Obergeschoss MFH BG Marietta



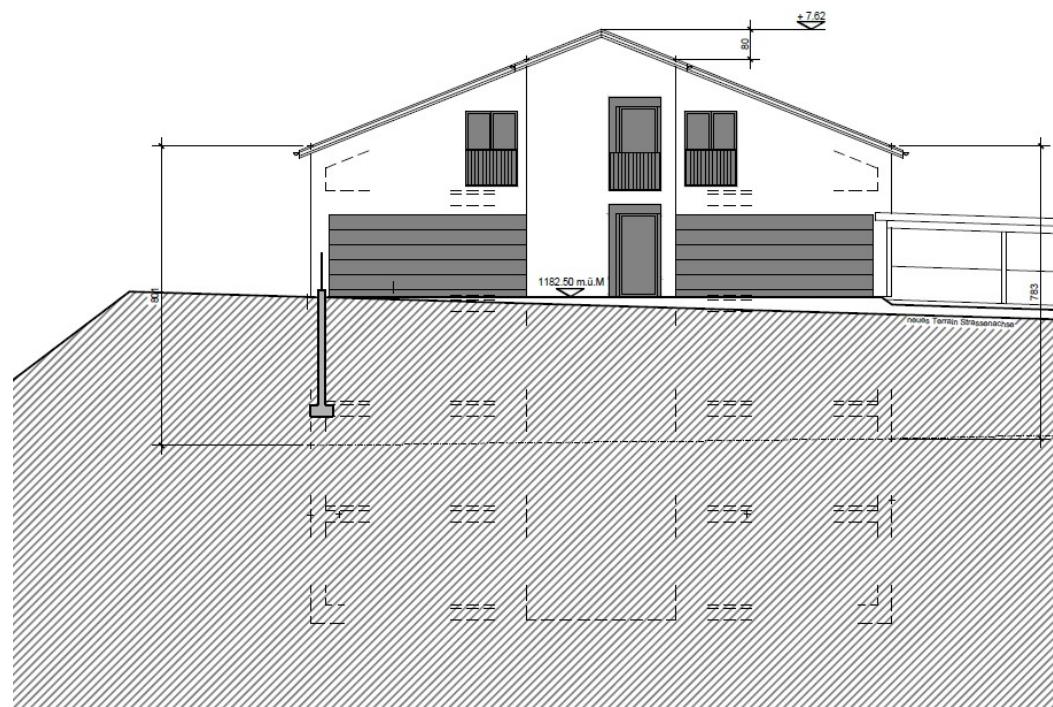
Dachgeschoss MFH BG Marietta



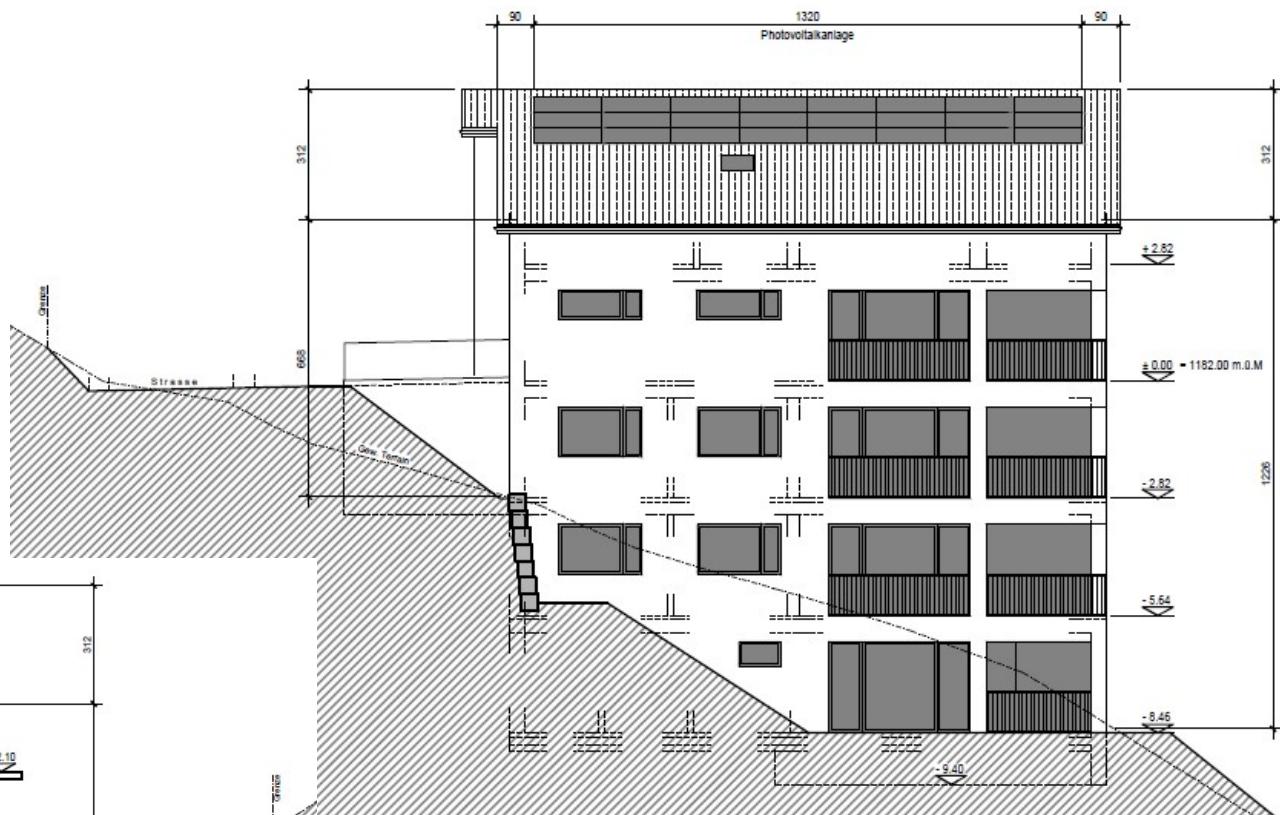
Südost-Fassade



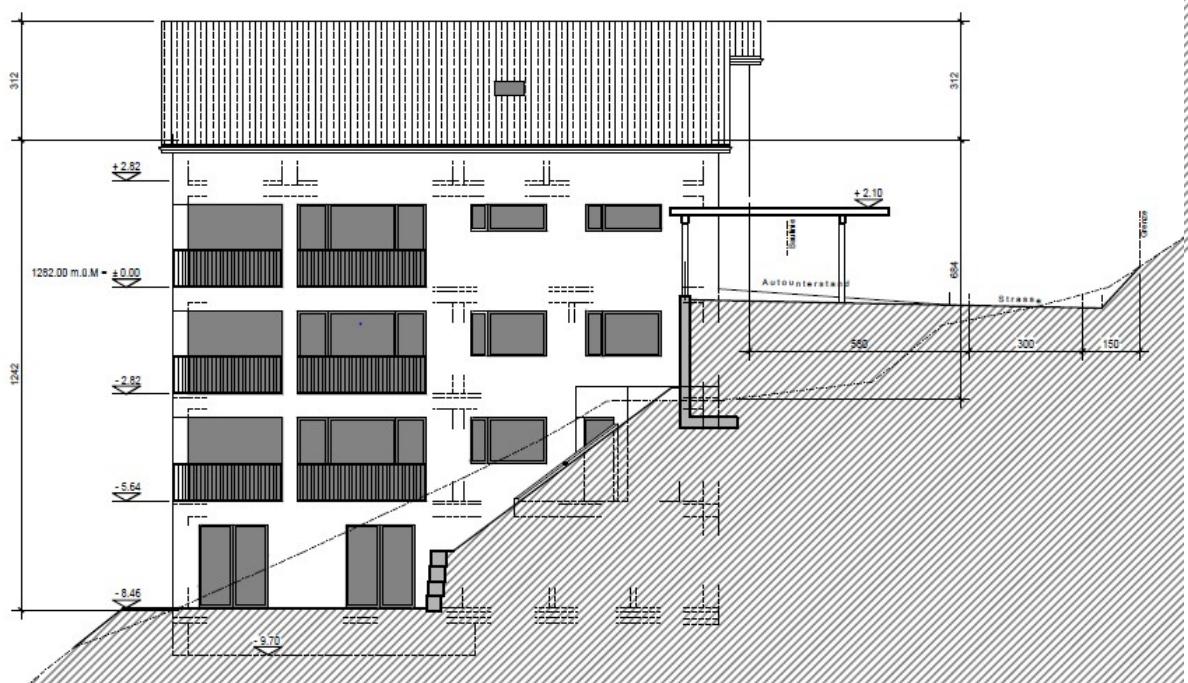
Nordwest-Fassade



Südwest-Fassade



Nordost-Fassade



BAUBESCHRIEB

Objekt: **Neubau Mehrfamilienhaus C1 "Marietta"
Parzelle Nr. 2245, 7180 Disentis/Mustér**

Bauherrschaft: Baugesellschaft Marietta
c/o Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Disentis/Mustér

Projektleitung : Reto Capeder
Architekt HTL/STV
Obergasse 1
7015 Tamins

Tamins, 17. Dezember 2020

1. GRUNDLAGEN

Projektpläne des Architekten:	- Situation	M. 1:500	Dezember 2020
	- Grundrisse	M. 1:100	Dezember 2020
	- Ansichten	M. 1:100	Dezember 2020

Dieser Baubeschrieb legt den der Bauherrschaft zugesicherten Roh- und Ausbaustandard fest. Er dient zudem als Grundlage für die Planungsarbeiten des Architekten und der Fachingenieure.

2. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die nachfolgenden Normen und Empfehlungen:

- Normen der SIA, SEV und weiterer Fachverbände
 - Örtliche und Kantonale Bauvorschriften
 - Vorschriften der Kant. Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, dem Amt für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes
 - Örtliche Vorschriften und Weisungen der Gemeinde Disentis/Mustér

3. BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Es gelten die aktuellen Vorschriften, Normen und Richtlinien für Eigentumswohnungen.

Schallschutz	Es sind die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) anzustreben
Wärmedämmung	Ausführung gemäss SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau), bzw. Energienachweis
Wärmebedarf	Berechnung des Wärmeleistungsbedarf nach SIA 384/2 Berechnung des Warmwasserbedarfs nach SIA 385/3

4. KONSTRUKTIONSBeschRIEB

2 GEBÄUDE

20 Erdarbeiten

201 *Baugrubenaushub* Sämtliche Aushubarbeiten inkl. allen erforderlichen Mehraufwendungen für evtl. Sicherungen der Baugrubenwände, Zuschläge für schlechtes oder hartes Material, Wasserhaltung evtl. Materialabfuhr auf Deponie des Unternehmers, z.T. Deponie auf der Baustelle.

21 Rohbau 1

211 *Baumeisterarbeiten*

211.0 *Baustelleneinrichtung* Sämtliche Installationen welche für die Durchführung der Arbeiten notwendig sind

211.1 *Gerüste* Fassaden- resp. Schutzgerüst für Roh- und Fertigstellungsarbeiten

211.4 *Kanalisation im Gebäude* Kanalisationsleitungen aus Kunststoff nach den behördlichen Vorschriften, inkl. Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde

211.5 *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker

Fundationen Bodenplatte mit notwendigen Verstärkungen

Wände Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton
Aussen- und Innenwände teilweise in Stahlbeton

Decken Stahlbeton, Stärke 24 bis 30 cm

Treppen Podeste und Treppenläufe in Ortbeton, evtl. vorfabriziert

Balkone Boden in armiertem Beton, Oberfläche Zementüberzug fein abgerieben

211.6 *Maurerarbeiten*

Statisches Konzept und Dimensionen gemäss Baustatiker
Innenwände Backstein Stärke 10 cm bis 15 cm, im UG mit Kalksandstein gemauert

214 *Montagebau in Holz*

Dachkonstruktion/Tragkonstruktion:

- Konstruktionsholz in Tanne gehobelt, Gütekasse II für Schwellen, Pfetten, Auswechslungen etc.
- Dachschalung in Tanne, mit Nut und Kamm, Befestigung auf Sparren, Stärke 21 mm, gehobelt.
Im Dachgeschoss sichtbar.

22 Rohbau 2

21 *Fenster, Ausstentüren, Tore*

221.2 *Fenster aus Kunststoff*

Kunststofffenster Minergiestandard, umlaufende Gummidichtung, Isolierverglasung gemäss Energienachweis,
Wetterschenkel in Leichtmetall
Pro Raum mind. 1 Dreh-Kipp-Flügel
Balkon- und Terrassentüren einseitig bedienbar. Kellerfenster als Kippflügel ausgebildet, bei grösseren Fenstern Drehflügel

221.5 *Aussentüren*

Hauseingangstüren in Holz oder Metall mit Glaseinsätzen

221.6 *Garagentor*

Sektionaltor mit Elektroantrieb

222 *Spenglerarbeiten*

Spenglerarbeiten in Uginox (Chromstahl matt)

224 *Bedachungsarbeiten (Steildach)*

- Dampfsperre einlagig, über Dachschalung lose verlegt und verschweisst (Dämmstärke gem. Energienachweis)
- Unterdach aus Kunststoffdichtungsbahn
- Konterlattung als Lüftung
- Eternillattung und Eindeckung in Eternit
- Schneefangvorrichtung/Schneestopp

225.3 *Spez. Feuchtigkeitsabdichtungen*

Anschlüsse, Aufbordungen und Fugenabdichtungen in Flüssigkunststoff

226.2 *Fassadenisolation mit Verputz*

Aussenwärmédämmssystem (Dämmstärke gemäss Energienachweis)

Grundputz mit Bewehrungsgewebe, Kunststoffdeckputz abgerieben

Fensterbänke aus Granit, roh gesägt

227.1 *Äussere Malerarbeiten*

Balkon/ Terrassenuntersichten gestrichen

228.2 *Lamellenstoren*

Verbundraffstoren einbrennlackiert, teilweise mittels Motorantrieb

228.3 *Sonnenstoren*

Gelenkarmmarkisen mit Kurbel bei Sitzplatz/Balkon

23 **Elektroanlagen**

Zuleitung Erschliessung und Hausanschluss ab EW-Hauptkabel zu Hauptverteilung und Erdleitung

Hauptverteilung Schaltgerätekombination, Standort gemäss Elektrokonzept

Schwachstrom Multimediadosen in Wohnraum und Elternzimmer (1x Telefon RJ45, 1x Radio, 1x TV, 1x Modem)
Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern
Sonnerie- und Türsprechanlage
1 Steckdose pro Keller

Installationen Sämtliche Leitungsröhre in den Wohnungen unter Putz montiert,
Schalter, Steckdosen und Abzweigdosen in Kunststoff weiss
Anordnung gemäss Elektrokonzept

Beleuchtung	Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur
Beleuchtung allg.	LED-Beleuchtungskörper in Allzweckraum, Kellern und Technikraum Decken- oder Wandlampen im Treppenhaus und Vorplatz.
Garagen	Beleuchtung mit LED-Beleuchtungskörper, Steckdosen und Lichtdrücker Anordnung gemäss Apparateplan Elektroingenieur

24 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung	Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz Unterstation mit Wärmespeicher im Technikraum
Wärmeverteilung	Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen

244 Lüftungsanlagen

Nasszellen	Die gefangenen Nasszellen werden mit Einzelventilatoren entlüftet
Küchen	Die Küchen werden mit Umlufthauben ausgestattet
Keller, Allzweckraum	Entlüftung mit Einzelventilatoren

25 Sanitäre Anlagen

Wasserverteilung	Hausanschluss mit Verteilanlage im Erdgeschoss Wohnungsabstellventile zugänglich in Verteilkästen installiert Leitungsverteilungen im Technik-, Allzweckraum und Keller offen Aussen-/Gartenventil nach Erfordernis
Ablaufleitungen	Kunststoffrohre Geberit Isol, notwendige Entlüftungen sowie Putz- und Spülvorrichtungen Sämtliche Apparate mit Geruchverschlüssen
Isolation	Kalt-, Warmwasser und Meteorwasserleitungen mit Kunststoffisolierungen (PIR)

251 Sanitärapparate Wirtschaftsraum in Wohnung integriert

1 Waschmaschine
1 Wäschetrockner

Küche	1 Anschluss Kalt- und Warmwasser für Spülbecken 1 Anschluss für Geschirrspüler
Bad/WC und Du/WC	Anzahl und Einteilung der Apparate nach Plänen des Architekten, Vorauswahl durch Architekten

258	<i>Kücheneinrichtungen</i> Grösse und Einteilung nach Plan des Architekten, sowie Materialisierungskonzept Budgetpreise gemäss Bau- und Gerätebeschrieb Küchenlieferant.
-----	--

261	<i>Aufzüge</i> Personenaufzug Rollstuhlgängig gemäss der Schweiz. Normenvereinigung Tragfähigkeit 675 kg, elektromechanischer Antrieb (ohne Maschinenraum) Zweiteilige Teleskoptüre-Schiebetüre
-----	---

27 Ausbau 1

271.0	<i>Gipserarbeiten</i> Decken Weissputz einschichtig zum Streichen Wände Grundputz/Fertigputz 1.5 mm aufgezogen oder abgerieben
-------	--

272.1	<i>Metallbaufertigteile</i> Brief-/Milchkastenanlage Zentrale Sammelanlage, Alu eloxiert, Standort nach Vorschrift PTT
-------	---

273	<i>Schreinerarbeiten</i>
273.0	<i>Innentüren aus Holz</i> Wohnungseingangstüren Spezielle Wohnungsabschlusstüren gemäss Schallkonzept Rahmentüre, Türblatt mit Holzfurnier belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur, Dreipunktverschluss, Spion

Zimmertüren	Türrahmen mit Futter und Verkleidung, Gummidichtung. Türblatt mit Holzfurnier belegt Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur
Kellertüren	Rahmentüren, Gummidichtung. Türblatt in Kunstharz belegt oder zum Streichen Beschläge in Edelstahl, Drückergarnitur

273.1 Wandschränke

Anzahl und Einteilung im Eingangsbereich nach Plan des Architekten. Fronten in Kunstharz. Schränke in den Schlafzimmern nicht enthalten.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangschienen VS 57 aufgesetzt an Decke, weiss.
Abschlüsse und Verkleidungen im Dachbereich oder Fenstergalerie in Tanne lackiert, mit 2 eingebauten Vorhangschienen

275 Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage System KABA oder gleichwertiges Produkt, gem. Schliessplan

28 Ausbau 2

281.0 Unterlagsböden

Schwimmender Zementunterlagsboden auf Trittschalldämmung. Umlaufender Randstellstreifen

281.1 *Fugenlose Bodenbeläge*

Zementüberzug fein abgerieben auf Kellerböden, Technikraum, Allzweckraum, Garagen

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bad/WC, Du/WC
Budgetpreis CHF 100.-- pro m² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

281.7 Bodenbeläge allgemein

Wohn-, Ess- Küche und Gangbereich

Budgetpreis CHF 120.-- pro m², inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

Schlafräume

Budgetpreis CHF 100.-- pro m², inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Sockel, Abschlüssen, Zuschlägen etc.

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bad/WC und Du/WC

Budgetpreis CHF 100.-- pro m² fertig verlegt, inkl. sämtlichen Nebenarbeiten wie Abschlüssen, Zuschlägen etc.

Belagshöhe im Bereich Badewanne oder Dusche 200 bis 220 cm, darüber Verputz.

Belagshöhe übrige Wände cm 120, darüber Verputz

Küchenrückwand

Budgetpreis CHF 100.-- pro m² fertig verlebt

Spezielles: Alle Boden- und Wandbeläge können durch die Käuferschaft nach eigenen Wünschen in Absprache mit dem Architekten gegen Mehrpreisberechnung abgeändert werden.

285.1 Innere Malerarbeiten

Keller Dispersionsanstrich auf rohe Wände und Decken

Zementfarbanstrich auf Böden

Decken Mineralfarbanstrich in Wohnungen und im Treppenhaus

287 *Baureinigung*

Grob- und Schlussreinigung durch Reinigungsinstutut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Belägen, sowie der Technik- und Nebenräume, Garagen etc.

4 UMGEBUNG

Die Umgebungsarbeiten beschränken sich auf die Bauparzelle gemäss Umgebungsplan des Architekten.

- Roh- und Feinplanie
- Schwarzbelag bei Zufahrt inkl. Anpassung an die bestehende Qurtierstrasse
- Zementstein-Verbundbelag für Sitzplatz und Zugänge
- Gärtnarbeiten inkl. Bepflanzung und Ansaat
- Anpassunsarbeiten an bestehende Teile

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss SIA sind bindend und können nicht unterschritten werden. Die SIA-Werte werden gemäss aktueller Norm ausgeführt.

Die Budgetzahlen bei einzelnen z.B. Belägen sind nur nach oben fixiert. Beim Vergabepreis unterschrittene Werte berechtigen den Käufer nicht zu einer Gutschrift.

Änderungen des Käufers, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundausführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen dem Käufer und Verkäufer, über die Objektabrechnung abgegolten. Von der Käuferschaft dürfen weder eigene Lieferanten noch eigene Unternehmer beigezogen werden.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfälligen Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Resultieren aus allfälligen Mehrinvestitionen zusätzliche Gebühren (z.B. Anschlussgebühren), sind diese von der Käuferschaft zu übernehmen.

Die sich im Zuge der Arbeitsausführung ergebenden Änderungen ohne Qualitätseinbusse bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Whg-Nr.	Grösse		Verkaufspreis
1	3 1/2-Zimmerwohnung EG Erstwohnung	83.00 m ² NFW * 23.00 m ² Balkon 7.28 m ² Keller 1	reserviert
2	3 1/2-Zimmerwohnung Ost 1. OG Erstwohnung	79.00 m ² NFW * 10.00 m ² Balkon 7.28 m ² Keller 2	575'000.00
3	3 1/2-Zimmerwohnung West 1. OG Erstwohnung	79.00 m ² NFW * 10.00 m ² Balkon 7.28 m ² Keller 3	580'000.00
4	3 1/2-Zimmerwohnung Ost 2. OG Erstwohnung	79.00 m ² NFW * 10.00 m ² Balkon 6.27 m ² Keller 2	585'000.00
5	3 1/2-Zimmerwohnung West 2. OG Erstwohnung	79.00 m ² NFW * 10.00 m ² Balkon 6.27 m ² Keller 3	590'000.00
6	3 1/2-Zimmerwohnung 3. OG Erstwohnung	86.00 m ² NFW * 20.00 m ² Balkon 6.27 m ² Keller 4	650'000.00

7	3 1/2-Zimmer-Dachwohnung Erstwohnung	90.00 m ² NFW * 14.00 m ² Balkon 6.27 m ² Keller5 40.00 m ² Estrich	reserviert
	Garagenbox inkl. Vorplatz		40'000.00
	Aussenparkplatz gedeckt		25'000.00

Die Masse sind approximativ und können im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung leicht abweichen

* NFW inkl. Innenwände exkl. Aussenwände

Bezug Juni 2023